

SISTEM DAN PROSEDUR PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU

Ahmad Syathori

Fakultas Agama Islam Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: ahmadsyathori98@gmail.com

Selvy Febriyani

Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Wiralodra

Email : Selvyfebriyani8@gmail.com

Received	Revised	Accepted
9 November 2022	10 Desember 2022	19 Desember 2022

Abstrak

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk dari bank BTN KCPS Indramayu yang paling banyak di kenal masyarakat indramayu, karena dengan adanya prodak ini masyarakat lebih mudah untuk membeli rumah dengan cara di cicil atau di angsur. Produk KPR di bank BTN Syariah ini menggunakan akad murabahah yaitu akad jual beli atau perjanjian antara bank dan nasabah. Bank syariah membeli suatu barang yang di perlukan oleh nasabah kemudian pihak bank menjual ke nasabah yang bersangkutan sebesar harga beli di tambah dengan margin yang di sepakati oleh pihak bank dan nasabah. Tujuan penelitian ini untuk memberikan informasi mengenai sistem dan prosedur produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang ada di btn syariah. metode yang di gunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sistem KPR di BTN Syariah tidak ada perhitungan bunga dalam pembiayaan kredit rumah menggunakan sistem jual beli dan bagi hasil.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Sistem Pembiayaan KPR, BTN Syariah Indramayu.

Pendahuluan

Rumah adalah surga bagi keluarga, selain itu rumah juga dapat berfungsi sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi bagi setiap keluarga, Rumah juga sangat di butuhkan oleh manusia dalam kehidupannya. Kemampuan dan kecukupan akan ekonomi bagi setiap keluarga merupakan hal yang perlu di pertimbangkan dalam membangun sebuah rumah, jika mereka mempunyai cukup atau lebih uang maka mereka bisa membeli rumah secara tunai dan bisa langsung melunasinya. Namun, mayoritas masyarakat saat ini membeli rumah dengan cara di

cicil atau diangsur karena tidak banyak masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai.

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat atau menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta melayani usaha jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2008:2), oleh karena itu bank sangat berperan penting dalam hal pengalokasian dana masyarakat yang kemudian di salurkan kembali dalam bentuk kredit. Kredit yang di salurkan oleh bank kepada masyarakat akan dikenakan bunga, dimana bunga tersebut merupakan pendapatan atau keuntungan bagi pihak bank. Sedangkan, bank syariah merupakan bank yang menjalankan sistem menggunakan prinsip syariah.¹

Kredit Pemilikan Rumah termasuk jenis kredit konsumtif, yaitu kredit yang di gunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang bisa memberikan kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa di artikan sebagai kredit yang di ajukan oleh debitur atau konsumen kepada pihak bank dimana kredit tersebut akan di pergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk keluarga, rumah tangga, atau konsumsi pribadi.

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank yang telah di jelaskan sebelumnya dimana bank merupakan lembaga penghimpun dana. Dana yang telah di himpun akan dialokasikan kepada perusahaan yang berpotensi menghasilkan keuntungan, salah satu usaha yang akan memberikan keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini yaitu memberi kredit pemilikan rumah (KPR). Dengan adanya kredit kepemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan terpenuhi dimana masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara di angsur maupun di cicil yang di sesuaikan dengan kemampuan finansial mereka.

Kebanyakan penduduk negara indonesia adalah penduduk yang menganut agama Islam atau ajaran islam, sehingga banyak dari mereka yang berpedoman pada prinsip syariah Islam, salah satunya yaitu menentang adanya riba. Riba merupakan suatu tindakan yang dapat merugikan orang dan hukumnya itu haram, dengan adanya hal tersebut maka di bentuklah suatu lembaga bank yang di dalam nya menjalankan prinsip-prinsip syariah.

Salah satu produk pembiayaan KPR adalah dengan menggunakan akad murabahah. Pembiayaan merupakan salah satu produk bank yang dapat memberikan keuntungan pada bank syariah, pembiayaan memberikan pendapatan dalam bentuk bagi hasil, margin dan fee atau imbalan. Pembiayaan yang memberikan margin atau keuntungan di peroleh melalui pembiayaan dengan akad murabahah atau akad jual beli. Murabahah biasanya di gunakan untuk memnuhi kebutuhan usaha seperti modal kerja, investasi, atau kebutuhan pribadi misalnya pembelian kendaraan, rumah dan lain-lain.

¹ A. Wangsawidjaja., "Pembiayaan bank syariah", PT.Gramedia Building, Jakarta, 2012, H.15.

BTN KCPS Indramayu mempunyai sistem penyaluran dana khususnya kredit pemilikan rumah (KPR) yang sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem dan prosedur tersebut merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus di lakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sistem dan prosedur produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif. Berdasarkan modul rancangan penelitian (2019) yang di terbitan Ristekdikti, penelitian kualitatif bisa di pahami sebagai prosedur riset yang memanfaatkan data deskriptif, berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang -orang dan pelaku yang dapat di amati.²

Metode pengumpulan data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah wawancara yaitu melakukan percakapan dengan maksud tertentu, percakapan tersebut dilakukan oleh dua pihak yang merupakan pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban dari pertanyaan tersebut. Ciri paling utama dalam wawancara yaitu berhadapan langsung dengan bertatap muka antara pencari informasi dan sumber informasi, dalam wawancara biasanya sudah disiapkan beberapa macam pertanyaan. Melalui wawancara inilah peneliti menggali informasi, data dan kerangka keterangan dari subyek penelitian. Lalu ada observasi yang merupakan Observasi merupakan aktivitas penelitian dalam rangka mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penelitian melalui proses pengamatan langsung di lapangan. Peneliti berada ditempat itu, untuk mendapatkan bukti-bukti yang valid dalam laporan yang akan diajukan. Observasi adalah metode pengumpulan data dimana peneliti mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian (W. Gulo, 2002: 116). Teknik pengumpulan data ini dengan cara mengamati suatu fenomena yang ada dan observasi yang di lakukan diharapkan dapat memperoleh data yang sesuai dengan topik penelitian.

Kemudian ada dokumentasi, Dokumentasi menurut Sugiyono (2015: 329) adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini meliputi silabus, RPP dan profil sekolah.

Data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data primer ini di peroleh melalui penelitian langsung di lapangan dan wawancara dengan pihak-pihak perusahaan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah (KPR).

² Ilham Choirul Anwar, <https://tirto.id/mengenal-penelitian-kualitatif-pengertian-dan-metode-analisis-fgvh>. Di akses pada 22 januari 2021.

Hasil dan Pembahasan Produk KPR BTN Syariah

Adapun produk-produk KPR yang di tawarkan oleh BTN KCPS Indramayu adalah sebagai berikut : KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB, Pembiayaan Properti BTN iB, KPR BTN Bersubsidi iB, KPR BTN Hits iB.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu fasilitas kredit yang di gunakan untuk membeli rumah, ruko, maupun properti lainnya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga merupakan salah satu cara untuk mencicil rumah dalam jangka waktu tertentu yang telah di sepakati. Melalui KPR masyarakat dapat membeli rumah tanpa uang tunai sesuai harga bangunan tersebut, karena hal yang perlu disiapkan hanya dana untuk down payment yang biasa di sebut DP atau bayar di muka saja, kemudian sisa biaya akan di angsur setiap bulan selama jangka waktu yang telah di tetapkan.

Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah

Hal utama yang menjadi aturan KPR BTN syariah yaitu tidak ada perhitungan bunga dalam pembiayaan kredit rumah melainkan dengan sistem jual beli dan bagi hasil, selain itu KPR BTN syariah juga tidak ada unsur-unsur yang dilarang dalam agama islam. Kemudian, tambahan pada pengembalian atau cicilan dari pinjaman yang dialokasikan oleh bank tidak berasal dari bunga pinjaman namun berupa dari :

1. Profit margin, akad yang dipakai merupakan akad murabahah atau jual beli, dimana bank membeli rumah dari developer dan kemudian di jual kembali ke nasabah.
2. Jasa (ujrah/fee) membuatkan rumah, dalam jual beli istishna dimana nasabah meminta di buatkan rumah yang kemudian nasabah akan membayar fee untuk itu.
3. Biaya sewa, akad ijarah muntahiyah bi tamlik atau sewa beli, dimana nasabah menyewa rumah dari bank dan kemudian di akhir waktu sewa bank akan menjual atau menghibahkan rumah itu kepada nasabah.
4. Bagi hasil keuntungan, akad musyarakah mutanaqishah dimana nasabah dan bank membagi modal untuk membeli rumah, namun dengan berjalannya waktu, porsi kepemilikan bank di ambil alih oleh nasabah sehingga pada akhirnya kepemilikan penuh ada pada nasabah.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah

Syarat-syarat yang harus di penuhi oleh calon debitur untuk pengajuan KPR BTN syariah adalah Warga Negara Indonesia (WNI), usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun, memiliki pekerjaan yang tetap dengan masa kerja minimal satu tahun, tidak memiliki kredit atau pembiayaan bermasalah, memiliki NPWP atau SPT pasal 21.

Dokumen pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Ada juga dokumen yang harus di penuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut: formulir untuk aplikasi pembayaran yang disertai dengan foto pemohon dan juga pasangan, fotokopi KTP pemohon dan pasangan, fotokopi surat nikah atau surat cerai, slip gaji 3 bulan terakhir, surat keterangan bekerja, surat keterangan penghasilan atau surat keterangan usaha dari pihak pemohon, fotokopi NPWP dan SPT terakhir pemohon, fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir, fotokopi surat SIUP, TDP, Akte pendirian, surat izin usaha, sertifikat SHM, SHGB (sebagai jaminan), IMB dan PBB (sebagai jaminan).

Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Saat melakukan pengajuan KPR di BTN maka ada tahapan-tahapan yang harus di ikuti, mulai dari pencarian rumah, wawancara KPR, memberi kan dokumen-dokumen lengkap, hingga akad kredit. Akad kredit merupakan hal yang paling di tunggu oleh para calon debitur, biasanya pada tahap ini bank sudah benar-benar menyetujui pengajuan KPR. Bank akan menyetujui saat sudah melakukan proses wawancara, verifikasi data, serta hasil analisa yang di lakukan. Prosedur kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Syariah terdiri dari pengecekan melalui wawancara. Jika disetujui, bank membeli rumah dari pengembang properti atau developer lalu bank menjual kembali rumah tersebut kepada debitur. Setelah lolos wawancara, barulah pemberian DP atau uang muka di lakukan.

Sistem dan Prosedur

Sistem adalah kumpulan orang yang saling bekerja sama dengan ketentuan-ketentuan aturan yang sistematis dan terstruktur untuk membentuk satu kesatuan yang melaksanakan suatu fungsi untuk mencapai tujuan³.

Prosedur atau teks prosedur merupakan teks yang berisi cara, tujuan, untuk membuat atau melakukan sesuatu hal dengan langkah demi langkah yang tepat secara berurutan sehingga menghasilkan suatu tujuan yang di inginkan⁴

Kesimpulan

Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Indramayu sudah melaksanakan sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik dan sesuai dengan standar yang sudah di tetapkan. Dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian KPR dan prosedur-prosedur yang dilakukan sudah baik dan benar.

Hal utama yang menjadi aturan KPR BTN syariah yaitu tidak ada perhitungan bunga dalam pembiayaan kredit rumah melainkan dengan sistem jual beli dan bagi hasil atau menggunakan akad murabahah, dimana pihak bank membeli suatu barang yang di perlukan oleh nasabah kemudian pihak bank menjual ke nasabah

³ Elisabet Yunaeti Anggraeni., "pengantar sistem informasi", CV.Andi Offset, Yogyakarta,2017,Hal.1

⁴ Ade Novita Sari Nuraidah., "Cara mudah memahami teks prosedur", Guepedia, Juli 2020, Hal.9

yang bersangkutan sebesar harga beli di tambah dengan margin yang di sepakati oleh pihak bank dan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Wangsaawidjaja. A 2012. *Pembiayaan bank syariah*, Jakarta : PT.Gramedia Building.

Ilham Choirul Anwar. <https://tirto.id/mengenal-penelitian-kualitatif-pengertian-dan-metode-analisis-fgvh>. Pada tanggal 22 Januari 2021.

KPR BTN Syariah. <https://lifepal.co.id/media/kpr-btn-syariah/v>. Pada tanggal 17 Juni 2021.

Anggraeni Yunaenti Elisabet. 2017. *Pengantar sistem informasi*, Yogyakarta : CV.Andi Offset

Nuraidah Sari Novita Ade. 2020. *Cara mudah memahami teks prosedur*, Guepedia